



**RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA REGISTRAL DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS
PÚBLICOS N° 021-2020-SUNARP/DTR**

Lima, 14 OCT. 2020

SUMILLA:

"No procede disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, cuando la información que obra en los antecedentes registrales de las partidas involucradas no permite establecer la existencia de duplicidad".

VISTOS:

El recurso de apelación interpuesto por la señora Gladys Yolanda Meza Saavedra, y la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 044-2019-Z.R.N°VI-SP/URE del 15.08.2019; y,

CONSIDERANDO:

I. DECISIÓN IMPUGNADA:

1.1. Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 044-2019-Z.R.N°VI-SP/URE del 15.08.2019, expedida por el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N°VI – Sede Pucallpa, que declaró improcedente la solicitud de inicio del procedimiento de cierre de las partidas N° 11099133 y 11099135 (acumuladas en la partida N° 11160117) por presunta superposición con la partida N°40007229, todas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa.

II. ANTECEDENTES:

2.1. Mediante escrito presentado el 31.07.2019, la señora Gladys Yolanda Meza Saavedra, solicita se anulen las partidas N° 11099133 y 11099135 y se cancelen los asientos B00002 y B00004 de la Partida N° 40007939 (de la cual se independizaron las dos primeras partidas) por encontrarse superpuestas sobre el terreno de su posesión inscrito en la partida N° 40007229, todas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa.

2.2. Mediante Memorándum N° 1141-2019-ZR-N°VI-SP/URE, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N°VI – Sede Pucallpa, solicita al Área de Catastro, se le informe si existe superposición entre la partida N° 40007229 y las partidas N° 11099133 y 11099135 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa.

- 2.3. Mediante Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 044-2019-Z.R.N°VI-SP/URE del 15.08.2019, la Unidad Registral declaró improcedente la solicitud de inicio del procedimiento de cierre de partidas N° 11099133 y 11099135, solicitada por la señora Gladys Yolanda Meza Saavedra, ello en mérito al Informe Técnico N° 1096-2019-ZR N° VI-SP-URE/CATASTRO-R del 08.08.2018, donde el Área de Catastro concluye en lo siguiente:

“De acuerdo a lo expuesto anteriormente, se informa que NO se puede determinar la existencia de una superposición, por falta de información técnica, por cuanto el Plano del Título Archivado correspondiente al Predio Santipan, inscrito en la Partida Electrónica N° 40007229, no se encuentra georreferenciada en coordenadas UTM. Asimismo, se informa que las Partidas Electrónicas N° 11099133 y 11099135, se encuentran cerradas por encontrarse acumuladas en la Partida Electrónica N° 11160117.”

- 2.4. Mediante escrito presentado el 03.09.2019, la señora Gladys Yolanda Meza Saavedra, interpuso recurso de apelación contra la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 044-2019-Z.R.N°VI-SP/URE del 15.08.2019, siendo uno de sus principales argumentos el siguiente:

- En la resolución apelada se hace una diferente interpretación de las normas y de las pruebas que se presentaron para esclarecer la existencia de superposición, vulnerando principios del derecho administrativo.

- 2.5. Mediante Oficio N° 698-2019-ZR-VI-SP/URE del 04.09.2019, el Jefe de la Unidad Registral de la Zona Registral N° VI – Sede Pucallpa, eleva el expediente administrativo a esta Dirección Técnica Registral.

- 2.6. Mediante Memorándum N° 1957-2019-SUNARP-SNR/DTR del 13.09.2019, se solicita a la Subdirección de Catastro Registral de la Sunarp, informe si es posible determinar la existencia de superposición entre las partidas N° 11099133 y 11099135 (acumuladas en la partida N° 11160117) con la partida N°40007229, todas Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa; el mismo que fue atendido con el Informe N° 314-2019-SUNARP-DTR/SCT de fecha 04.11.2019, que adjunta el Informe Técnico N° 003-2019-SUNARP-DTR-SCT-MJCS, en el que se ha concluido lo siguiente:

(...)

- 4.1. *No es posible determinar la existencia de superposición total o parcial, entre la partida N° 40007229 y la partida N° 11160117 (acumulación de las partidas N°11099133, N° 11099135 y 11130827), debido a que no se puede ubicar cartográficamente el predio inscrito en la partida N° 40007229, puesto que el plano obrante en su título archivado N° 1425 de fecha 19/05/1978, carece de datos técnicos de ubicación.*





4.2. *No se puede determinar área de superposición, debido a lo señalado en el párrafo anterior.*

(...)

III. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO:

El citado recurso de apelación se ha presentado dentro del plazo y de acuerdo a los requisitos señalados en los artículos 218, 220 y 221 del T.U.O de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D.S. 004-2019-JUS.

IV. CUESTIÓN A DILUCIDAR:

- 4.1. Determinar si existen elementos que permitan disponer el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N° 11099133 y 11099135 (acumuladas en la partida N° 11160117) por presunta superposición con la partida N° 40007229 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa.
- 4.2. Determinar si corresponde estimar el recurso de apelación formulado por la señora Gladys Yolanda Meza Saavedra, contra la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 044-2019-Z.R.N° VI-SP/URE del 15.08.2019.

V. ANÁLISIS:

- 5.1. **Determinar si existen elementos que permitan disponer el inicio del procedimiento de cierre de las partidas N° 11099133 y 11099135 (acumuladas en la partida N° 11160117) por presunta superposición con la partida N° 40007229 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa.**

Como se ha señalado en los antecedentes, la recurrente reitera en su escrito de apelación, el pedido de cierre de las partidas N° 11099133 y 11099135 (menos antiguas), por superposición con la partida N° 40007229 (más antigua), en el que obra inscrito el predio de su posesión.

En principio, debemos enfocarnos en el presupuesto que establece el T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP) para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas registrales por duplicidad o por superposición parcial o total, y conforme a ello, dilucidar si en el presente caso corresponde o no, acoger el pedido del administrado.

Así, el RGRP establece en su artículo 56° que, existe duplicidad de partidas en el Registro de Predios, cuando se ha abierto más de una partida registral para el mismo bien inmueble, indicando también que se considera como duplicidad de

partidas, la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios.

El supuesto de superposición de áreas que alude la citada norma, constituye una anomalía registral configurada por la doble inscripción de un predio, ya sea en toda su extensión (superposición total) o en parte de ella (superposición parcial). En ese sentido, la superposición registral es la forma como se expresa la duplicidad de partidas en el Registro de Predios.

Como dicha situación anómala atenta contra una de las manifestaciones del principio de especialidad: la técnica del folio real, conforme al cual se asigna, con la inmatriculación, una partida exclusiva a cada bien, la que contendrá todo su historial físico y jurídico, excluyendo la posibilidad de abrir otra partida para el mismo bien; el ordenamiento registral ha previsto como mecanismo corrector en sede registral, el cierre (parcial o total) de la partida menos antigua a través del procedimiento establecido en el artículo 58° y siguientes del TUO del RGRP.

No obstante, para dar inicio a cualquiera de los procedimientos de cierre previstos en el RGRP, resulta necesario determinar con certeza la existencia de superposición, verificación que, en el caso del Registro de Predios se realiza sobre la base de las respectivas partidas registrales y la evaluación técnica de la información gráfica (planos) contenida en los respectivos títulos archivados, la que es efectuada por el área técnica (catastro).

Así, el presupuesto básico para aplicar la medida correctiva de cierre de partidas por duplicidad radica en que se haya determinado la existencia de duplicidad o superposición, pues de lo contrario, al no comprobarse el citado supuesto, no corresponde disponer el inicio del procedimiento y posterior cierre de partidas.

En el caso en concreto, de la evaluación de los antecedentes registrales, se advierte lo siguiente:

- **Partida N° 40007229** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, donde obra inscrito el predio denominado "Santipan", ubicado en el Distrito de Calleria, Provincia de Coronel Portillo, con un área de 100 Has 8000 m2 (área inicial), inmatriculado a favor de **SANTIAGO PANDURO FLORES**, en virtud del título archivado N° 4697 del 15.02.1967, y posteriormente, mediante declaración de caducidad parcial del inmueble, se revirtió un área de 58 Has 8000 m2 a favor del Estado, en virtud del título archivado N° 1425 del 19.03.1978.

- **Partida N° 11099133** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, donde obra inscrito el predio denominado "Granja Villa B Parcela 1" ubicado en el Distrito de Calleria, Provincia de Coronel Portillo, Departamento de Ucayali, con un área de 44 Has 7863.00 m2 (*independizado del predio inscrito en la*





partida N° 40007939, cuya inmatriculación data del año 1973), a favor de la ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS EMPRESARIOS MADEREROS EN MADERA PREDIMENCIONADA – APEMEPD, en virtud del título archivado N° 13622 del 23.04.2013. Actualmente la partida se encuentra cerrada por haberse acumulado a la Partida N° 11160117.

- **Partida N° 11099135** del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa, donde obra inscrito el predio denominado “Granja Villa B Parcela 2” ubicado en el Distrito de Calleria, Provincia de Coronel Portillo, Departamento de Ucayali, con un área de 43 Has 8877.00 m2 (*independizado del predio inscrito en la partida N°40007939, cuya inmatriculación data del año 1973*), a favor de la ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS EMPRESARIOS MADEREROS EN MADERA PREDIMENCIONADA – APEMEPD, en virtud del título archivado N° 13622 del 23.04.2013. Actualmente la Partida N° 11099135 se encuentra cerrada por haberse acumulado a la Partida N° 11160117.

En consecuencia, se verifica que la inscripción más antigua corresponde al predio inscrito en la Partida N° 40007229.

Es el caso que, al ser el procedimiento de cierre de partidas por duplicidad uno que se inicia de oficio, es preciso que la administración tenga certeza de la existencia del supuesto necesario para el inicio del procedimiento, en el caso en concreto, la superposición de áreas; o en su defecto que no es posible determinar la misma, para lo cual se requiere que el área de catastro evalúe la información contenida en los títulos archivados que dieron mérito a extender los asientos de las partidas registrales involucradas en el procedimiento.

Es así, que el área de catastro de la zona registral N° VI – Sede Pucallpa, en su Informe Técnico N° 1096-2019-ZR.N°VI-SP-URE/CATASTRO-R, advierte que el plano del título archivado de la partida N° 40007229 (más antigua) no se encuentra georreferenciado en coordenadas UTM, y a consecuencia de ello concluye que no se puede determinar la existencia de superposición, tal como se indica en el numeral 2.3 de los antecedentes.

Estando a dicha conclusión y a fin de tener certeza en la decisión a adoptar, esta segunda instancia, mediante Memorándum N° 1957-2019-SUNARP-SNR/DTR del 13.09.2019, solicitó a la Subdirección de Catastro Registral, emita informe técnico; el mismo que fue atendido con el Informe N° 314-2019-SUNARP-DTR/SCT de fecha 04.11.2019, que adjunta el Informe Técnico N° 003-2019-SUNARP-DTR-SCT-MJCS, sustentando su pronunciamiento en la siguiente documentación técnica que obra en los antecedentes registrales:

- 1.1. **P.E. N° 40007229**
Título Archivado N° 4697 del 15/02/1967 sin plano.

Título Archivado N° 1425 del 19/03/1978 con plano referencial.

1.2. P.E. N° 11160117

(viene de la acumulación de las partidas N° 11099133, 11099135 y 11130827)

Título Archivado N° 930697 del 22/04/2019, con plano.

1.2.1. P.E. N° 40007939

(antecedente de las partidas N° 11099133 y N° 11099135)

Título Archivado N° 310 del 07/08/1973, con plano referencial.

Título Archivado N° 1446 del 22/07/1985, sin plano.

Título Archivado N° 10656 del 20/05/2009, con plano.

1.2.1.1. P.E. N° 11099133

(antecedente de la partida N° 11160117).

Título Archivado N° 13622 del 23/04/2013, con plano.

1.2.1.2. P.E. N° 11099135

(antecedente de la partida N° 11160117).

Título Archivado N° 13622 del 23/04/2013, con plano.

1.2.2. P.E. N° 11130827

(antecedente de la partida N° 11160117).

Título Archivado N° 9331 del 08/03/2016, con plano.

Señalando que las conclusiones del Informe Técnico precitado, obran detalladas en el numeral 2.6 de los antecedentes.

Ahora bien, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11° del Reglamento de inscripciones del Registro de Predios, en los procedimientos de inscripción de actos o derechos que importen la incorporación de un predio al Registro o su modificación física, la inscripción se realiza previo informe técnico del área de catastro, el cual debe verificar "los datos técnicos del plano presentado, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia, emitiendo un informe referido a aspectos estrictamente técnicos donde se determine la existencia o no de superposición de partidas, así como otros aspectos relevantes si los hubiere". Asimismo, de acuerdo con el mismo artículo dicho informe debe realizarse "únicamente sobre la base de la información gráfica con la que cuente el área de catastro, bajo responsabilidad", siendo que el informe elaborado "es vinculante para el Registrador".

Si bien, el citado artículo está referido a los informes técnicos emitidos en los procedimientos de inscripción, sus alcances son aplicables también a los informes técnicos requeridos por las instancias administrativas en los casos de solicitud de cierre de partidas por duplicidad en el Registro de Predios, pues si el informe del





área de catastro, en atención a su carácter especializado, es vinculante para determinar una inscripción a fin de evitar una duplicidad; con mayor razón debe ser vinculante en la determinación de la superposición que conlleve a un eventual cierre de partidas por duplicidad, puesto que como ya se señaló, para el cierre de partida registral menos antigua por el supuesto de superposición de áreas, debe establecerse dicha superposición con certeza a través del área de catastro.

En el presente caso, si bien la Subdirección de Catastro ha ubicado gráficamente a los predios inscritos en las partidas N° 11099133 y N° 11099135, en mérito al título archivado N° 13622 del 23.04.2013, no ha podido determinar la ubicación del predio inscrito en la partida N° 40007229, toda vez, que el plano que obra adjunto en el título archivado N° 1425 del 19.05.1978 carece de datos técnicos de ubicación; circunstancia que impidió efectuar el contraste de los predios en estudio, y determinar con certeza la existencia de superposición.

No obstante lo señalado precedentemente, en los casos en que el área de catastro no pueda emitir opinión técnica por falta de información gráfica en los antecedentes registrales, excepcionalmente puede establecerse la existencia de duplicidad, aun sin existir información gráfica, cuando por ejemplo se han abierto dos o más partidas para el mismo predio en mérito a un mismo título o cuando de la información que obra en los títulos archivados, se puede determinar con certeza que los predios involucrados guardan identidad entre sí (descripción, ubicación, numeración, área, linderos y medidas perimétricas idénticos), lo cual debe ser corroborado con el análisis jurídico de los antecedentes registrales.

En el caso que nos ocupa, podemos advertir que las partidas registrales objeto del presente procedimiento administrativo han sido abiertas en virtud de títulos distintos, conforme consta en el análisis que detallamos a continuación:

Conforme se desprende de la evaluación de las partidas registrales, se advierte que las partidas N° 11099133 y N° 11099135 se independizaron de la partida N° 40007939, a favor de la ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS EMPRESARIOS MADEREROS EN MADERA PREDIMENCIONADA – APEMEPD, tal como consta en la solicitud de parte de fecha 23.04.2013 legalizada por Notario Fernando Rubén Inga Cáceres; y por otro lado, en la partida N° 40007229, la primera inscripción de dominio se dio en mérito a la Resolución Suprema N° 547 del 16.11.1966, a favor de SANTIAGO PANDURO FLORES.

Así también, de la evaluación de la descripción física inscrita de los predios obrantes en las partidas registrales y sus respectivos títulos archivados, tenemos que son predios distintos, vale decir, no hay elementos de conexión que permitan establecer que se trata del mismo predio.

De acuerdo con lo señalado en los párrafos que anteceden, al no haberse podido establecer la existencia de superposición de la evaluación técnica y jurídica, no es

posible iniciar el procedimiento de cierre de las partidas N° 11099133 y 11099135 (acumuladas en la partida N° 11160117) por presunta superposición con la partida N° 40007229, por lo que correspondería confirmar la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 044-2019-Z.R.N°VI-SP/URE. No obstante se deben efectuar las precisiones que se detallan en los párrafos inferiores, respecto a los argumentos planteados por la recurrente, y luego de ello, concluir si corresponde estimar o no el recurso de apelación.

5.2. Determinar si corresponde estimar el Recurso de Apelación formulado por la señora Gladys Yolanda Meza Saavedra, contra la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N°044-2019-Z.R.N°VI-SP/URE.

Corresponde a continuación dilucidar los argumentos de apelación, precisados en el numeral 2.4 de los antecedentes.

La recurrente cuestiona en su apelación la improcedencia del inicio del procedimiento de cierre por duplicidad, precisamente porque la oficina de catastro concluye en la imposibilidad de determinar la existencia de superposición por falta de información gráfica en la Partida N° 40007229, sin tomar en cuenta las pruebas que tuvo a bien presentar en su solicitud.

Respecto a lo señalado por la recurrente, debemos señalar que para disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas por duplicidad (superposición), es imprescindible contar con la información técnica (planos) contenida en los antecedentes registrales, pues dicha información permite al área de catastro graficar el polígono de los predios con el fin de efectuar el contraste entre los mismos y concluir si se superponen o no. Es por ello, que esta segunda instancia solicita un nuevo informe a la Subdirección de Catastro, la cual a través del Informe Técnico N° 003-2019-SUNARP-DTR-SCT-MJCS, concluye que no es posible determinar la existencia de superposición total o parcial, entre la partida N° 40007229 y la partida N° 11160117 (donde se encuentran acumuladas las partidas N° 11099133, N° 11099135 y N° 11130827), debido a que no se puede ubicar cartográficamente el predio inscrito en la partida N° 40007229, ya que de la revisión del título archivado N° 1425 del 19.05.1978, se advierte que el plano carece de datos técnicos de ubicación; circunstancia que imposibilitó determinar la existencia de superposición de las partidas N° 11099133 y N° 11099135 (menos antiguas) con la partida 40007229 (más antigua).

Es preciso reiterar que la existencia de superposición de partidas correspondientes al Registro de Predios, se determina estrictamente en base a la información técnica y gráfica que forma parte del archivo registral (artículo 11° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios), razón por la cual no es posible disponer el inicio del procedimiento de cierre de partidas, en mérito a documentos técnicos que NO formen parte de los títulos archivados.



Finalmente, en cuanto a lo alegado por la recurrente, respecto a la vulneración de los principios de legalidad, impulso de oficio, debido proceso y defensa, cabe indicar que del estudio del expediente y de lo expuesto en la presente resolución, no se advierte la vulneración a los principios invocados en la apelación.

Habiéndose absuelto los argumentos del recurso de apelación, y no apreciándose nuevos elementos que desvirtúen lo resuelto en la resolución materia de alzada, corresponde desestimar la impugnación.

VI. PARTE RESOLUTIVA:

Estando a las consideraciones que anteceden, y de conformidad con la facultad conferida por el literal g) del artículo 44° del Reglamento de Organización y Funciones - ROF de la Sunarp, aprobado por Decreto Supremo N° 012-2013-JUS.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por la señora Gladys Yolanda Meza Saavedra y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la Resolución de Jefatura de Unidad Registral N° 044-2019-Z.R.N°VI-SP/URE del 15.08.2019, que declaró improcedente la solicitud de inicio del procedimiento de cierre de partidas N° 11099133 y 11099135 (acumuladas en la partida N° 11160117) por presunta superposición con la partida N° 40007229, todas del Registro de Predios de la Oficina Registral de Pucallpa.

Artículo 2°.- Disponer la notificación de la presente resolución a la persona mencionada en el artículo 1°.

Artículo 3°.- Disponer la devolución del expediente administrativo a la Unidad Registral de la Zona Registral N°VI-Sede Pucallpa, para los fines pertinentes.

Regístrese, comuníquese y publíquese en la web institucional.



HUGO ESPINOZA RIVERA
Director Técnico Registral (e)
SUNARP